

**ANALISIS PEMBIAYAAN IJARAH MULTIJASA  
DI KSPPS BMT AN-NAJAH WIRADESA PEKALONGAN**



**Oleh :**

**Bani Idris Hidayanto**

**NIM: 16203010009**

**TESIS**

**DIAJUKAN KEPADA PROGRAM STUDI MAGISTER HUKUM ISLAM  
FAKULTAS SYARI'AH DA HUKUM UIN SUNAN KALIJAGA  
YOGYAKARTA UNTUK MEMENUHI SALAH SATU SYARAT  
MEMPEROLEH GELAR MAGISTER HUKUM**

**YOGYAKARTA**

**2018**



KEMENTERIAN AGAMA  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN KALIJAGA  
FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM

Jl. Marsda Adisucipto Telp. (0274) 512840 Fax. (0274) 545614 Yogyakarta 55281

PENGESAHAN TUGAS AKHIR

Nomor : B-104/Un.02/DS/PP.00.9/02/2019

Tugas Akhir dengan judul : ANALISIS PEMBIAYAAN IJARAH MULTIJASA DI KSPPS BMT AN-NAJAH  
WIRA DESA PEKALONGAN.

yang dipersiapkan dan disusun oleh:

Nama : BANI IDRIS HIDAYANTO, S.H.,  
Nomor Induk Mahasiswa : 16203010009  
Telah diujikan pada : Kamis, 17 Januari 2019  
Nilai ujian Tugas Akhir : A-

dinyatakan telah diterima oleh Fakultas Syaria'ah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta

TIM UJIAN TUGAS AKHIR

Ketua Sidang/Penguji I

Dr. H. Abdul Mujib, M.Ag.  
NIP. 19701209 200312 1 002

Penguji II

Prof. Dr. H. Abd. Salam Arief, M.A.  
NIP. 19490521 198303 1 001

Penguji III

Dr. Samsul Hadi, S.Ag., M.Ag.  
NIP. 19730708 200003 1 003

Yogyakarta, 17 Januari 2019  
UIN Sunan Kalijaga  
Fakultas Syaria'ah dan Hukum  
DEKAN



Dr. H. Agus Moh. Najib, S.Ag., M.Ag.  
NIP. 19710430 199503 1 001

## PERNYATAAN KEASLIAN

Yang bertandatangan di bawah ini:

Nama : Bani Idris Hidayanto, S.H  
NIM : 16203010001  
Program Studi : Magister Hukum Islam  
Konsentrasi : Hukum Bisnis Syariah

Menyatakan bahwa naskah tesis ini secara keseluruhan adalah hasil penelitian atau karya saya sendiri, kecuali pada bagian-bagian yang dirujuk sumbernya.

Yogyakarta, 09 Januari 2019

Saya yang menyatakan,



**Bani Idris Hidayanto, S.H**  
NIM:16203010009

## PERNYATAAN BEBAS PLAGIASI

Yang bertandatangan di bawahini:

Nama : Bani Idris Hidayanto, S.H  
NIM : 16203010009  
Program Studi : Magister Hukum Islam  
Konsentrasi : Hukum Bisnis Syariah

Menyatakan bahwa naskah tesis ini secara keseluruhan benar-benar bebas dari plagiasi. Jika di kemudian hari terbukti melakukan plagiasi, maka saya siap ditindak sesuai ketentuan hukum yang berlaku.

Yogyakarta, 9 Januari 2019

Saya yang menyatakan,



**Bani Idris Hidayanto, S.H**  
NIM:16203010009

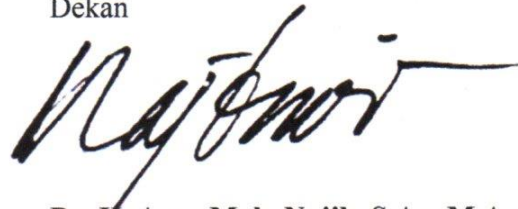
## HALAMAN PENGESAHAN

Tesis berjudul : ANALISIS PEMBIAYAAN AKAD IJARAH  
MULTIJASA DI KSPPS BMT AN-NAJAH  
WIRADESA PEKALONGAN  
Nama : Bani Idris Hidayanto, S.H  
NIM : 16203010009  
Prodi : Magister Hukum Islam  
Konsentrasi : Hukum Bisnis Syariah  
Tanggal Ujian : Selasa, 15 Januari 2019

Telah dapat diterima sebagai salah satu syarat memperoleh gelar Magister Hukum.

Yogyakarta, 4 April 2019

Dekan



**Dr. H. Agus Moh. Najib, S.Ag.,M.Ag.**  
NIP: 19710430 199503 1 001

## NOTA DINAS PEMBIMBING

Kepada Yth.,  
Dekan Fakultas Syariah dan Hukum  
UIN Sunan Kalijaga  
Yogyakarta

*Assalamu 'alaikum wa rahmatullahi wa barakātuh.*

Setelah melakukan bimbingan, arahan, dan koreksi terhadap penulisan tesis yang berjudul:

Analisis Pembiayaan Ijarah Multijasa di KSPPS BMT An-Najah Wiradesa  
Pekalongan

Yang ditulis oleh:

Nama : Bani Idris Hidayanto, S.H  
NIM : 16203010009  
Prodi : Magister Hukum Islam  
Konsentrasi : Hukum Bisnis Syariah

Saya berpendapat bahwa tesis tersebut sudah dapat diajukan kepada Program Magister Hukum Islam Fakultas Syariah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga untuk diujikan dalam rangka memperoleh gelar Magister Hukum Islam.

*Wassalamu 'alaikum wa rahmatullahi wa barakātuh.*

Yogyakarta, 7 Januari 2019

Pembimbing

  
**Dr. H. Abdul Mujib, M.Ag.**  
**NIP. 19701209 200312 1 002**

## ABSTRAK

Pembiayaan ijarah multijasa adalah pembiayaan yang diberikan oleh perbankan syariah kepada nasabah dalam memperoleh manfaat atas suatu jasa. Penelitian ini mengenai pemberian pembiayaan ijarah multijasa dengan skim *ijārah muntahiyah bittamlīk wal murābahah* di KSPPS BMT An-Najah. Salah satu contoh pembiayaan ijarah multijasa di KSPPS BMT An-Najah kepada nasabahnya yaitu ibu Binti Nandipah. BMT An-Najah memberikan pembiayaan ijarah multijasa berupa barang bergerak sebuah sepeda motor dengan harga Rp. 10.000.000,- dan ujarah Rp. 4.800.000,- selama 24 bulan sejak tanggal 26 juni 2018 sampai pada tanggal 26 juni 2020. Dalam praktik pembiayaan ini BMT An-Najah sudah menjelaskan di awal akad bahwa barang yang menjadi obyek ijarah dapat dimiliki oleh nasabah dan dalam *ijārah muntahiyah bittamlīk* seharusnya ada proses pengalihan kepemilikan atau dengan adanya opsi baik dijual maupun diberikan (hibah), akan tetapi dalam kasus BMT An-Najah ini tidak adanya proses pengalihan maupun opsi yang diberikan oleh BMT kepada nasabah, bahkan barang yang diinginkan oleh nasabah langsung diatas namakan nasabah tidak melalui lembaga terlebih dahulu. Pembiayaan ini tidak adanya bedanya dengan pembiayaan *murābahah* yang melakukan transaksi jual beli barang ataua kebutuhan yang dinginkan oleh nasabah. Dalam kontrak perjanjian ijarah multijasa tidak dijelaskan untuk pengalihan kepemilikan tapi dalam praktiknya adanya pengalihan kepemilikan di janjikan di awal akad.

Penelitian ini menggunakan teori akad, ijarah, dan *ijārah muntahiyah bittamlīk* dalam perspektif hukum Islam dan hukum perdata di Indonesia yang menggunakan pendekatan yuridis emperis dengan data primer dan data sekunder, maka dalam pengumpulan datanya dilakukan dengan deskriptif.

Penerapan pembiayaan ijarah multijasa di KSPPS BMT An-Najah dengan nasabah datang dan mengajukan pembiayaan di BMT sampai pembiayaan berakhir dan obyek barang dapat dimilik baik dengan cara dibeli oleh nasabah dengan *ijārah muntahiyah bittamlīk wal murābahah* pada akhir akad tanpa adanya hak opsi kepada nasabah atau langsung dengan atas nama nasabah tanpa melalui lembaga BMT terlebih dahulu. Beberapa ketentuan sudah sesuai dengan perundang-undangan dan ketentuan hukum Islam, namun ada ketentuan yang belum sesuai dengan perundang-undangan dan hukum Islam, yaitu KSPPS BMT An-Najah tidak kesesuaian dengan kontrak yang digunakan yaitu pembiayaan ijarah multijasa namun pada prakteknya menerapkan pembiayaan dengan akad *ijārah muntahiyah bittamlīk*.

**Kata kunci:** Ijarah Multijasa, *Ijārah Muntahiyah Bittamlīk* (IMBT), BMT An-Najah Wiradesa

## PEDOMAN TRANSLITERASI ARAB –LATIN

Berdasarkan Surat Keputusan Bersama Menteri Agama RI dan Menteri Pendidikan dan Kebudayaan RI Nomor 158/1987 dan 0543b/U/1987, tanggal 10 September 1987.

### A. Konsonan Tunggal

Huruf Arab	Nama	Huruf Latin	Keterangan
ا	Alif	tidak dilambangkan	tidak dilambangkan
ب	ba'	B	Be
ت	ta'	T	Te
ث	ša'	š	es (dengan titik di atas)
ج	jim	J	Je
ح	ḥa	ḥ	ha (dengan titik di bawah)
خ	kha	Kh	ka dan ha
د	dal	D	De
ذ	žal	Ž	zet (dengan titik di atas)
ر	ra'	R	Er
ز	zai	Z	Zet
س	sin	S	Es
ش	syin	Sy	es dan ye
ص	šad	š	es (dengan titik di bawah)
ض	ḍad	ḍ	de (dengan titik dibawah)
ط	ṭa'	ṭ	te (dengan titik dibawah)
ظ	ẓa'	ẓ	zet (dengan titik dibawah)
ع	‘ain	‘	koma terbalik di atas
غ	gain	G	Ge
ف	fa'	F	Ef
ق	qaf	Q	Qi
ك	kaf	K	Ka
ل	lam	L	El



م	mim	M	Em
ن	nun	N	En
و	wawu	W	We
ه	ha'	H	Ha
ء	hamzah	'	Apostrof
ي	ya'	Y	Ye

## B. Konsonan Rangkap karena Syaddah ditulis rangkap

متعقدين	Ditulis	muta'qqidin
عدة	Ditulis	'iddah

## C. *Ta' Marbutah*

1. Bila dimatikan ditulis h

هبة	Ditulis	hibbah
جزية	Ditulis	jizyah

(ketentuan ini tidak diperlakukan terhadap kata-kata Arab yang sudah terserap ke dalam bahasa Indonesia, seperti shalat, zakat, dan sebagainya, kecuali bila dikehendaki lafal aslinya).

2. Bila diikuti dengan kata sandang “al” serta bacaan kedua itu terpisah, maka ditulis dengan h.

كرامة الأولياء	Ditulis	Karāmah al-auliyā'
----------------	---------	--------------------

3. Bilata' marbutah hidup atau dengan harkat, fathah, kasrah, dan dammah ditulis t.

زكاة الفطر	Ditulis	Zakātul fiṭri
------------	---------	---------------

#### D. Vokal Pendek

ـَ	Kasrah	Ditulis	i
ـِ	Fathah	Ditulis	a
ـُ	dammah	Ditulis	u

#### E. Vokal Panjang

fathah + alif	Ditulis	ā
جاهلية	Ditulis	jāhiliyyah
fathah + ya' mati	Ditulis	ā
يسعى	Ditulis	yas'ā
kasrah + ya' mati	Ditulis	ī
كريم	Ditulis	karīm
dammah + wawu mati	Ditulis	ū
فروض	Ditulis	furūd

#### F. Vokal Rangkap

fathah + ya' mati	Ditulis	ai
بينكم	Ditulis	bainakum
fathah + wawu mati	Ditulis	au
قول	Ditulis	qaulum

**G. Vokal Pendek yang Berurutan dalam Satu Kata** Dipisahkan dengan Apostrof

أَنْتُمْ	Ditulis	a'antum
أَعْدَتْ	Ditulis	u'idat
لَنْ شَكَرْتُمْ	Ditulis	la'in syakartum

**H. Kata Sandang Alif + Lam**

1. Bila diikuti Huruf Qamariyah

الْقُرْآنُ	Ditulis	al-Qur'ān
الْقِيَاسُ	Ditulis	al-Qiyās

2. Bila diikuti Huruf Syamsiyah ditulis dengan menggandakan huruf syamsiyyah yang mengikutinya, Serta menghilangkan huruf (*el*)-nya.

السَّمَاءُ	Ditulis	as-Samā'
الشَّمْسُ	Ditulis	asy-Syams

**I. Penulisan Kata-kata dalam Rangkaian Kalimat**

ذَوِي الْفُرُوضِ	Ditulis	ẓawī al-furūd
أَهْلُ السُّنَّةِ	Ditulis	ahl as-sunnah

## PERSEMBAHAN

**Kupersembahkan kepada bapak dan ibukku yang telah membesarkanku dan berjuang tanpa mengenal lelah demi anakmu, walaupun ku persembahkan emas dan permata tak kan mampu menyamai jasa-jasa kalian, hanya ucapan terimakasih yang diiringi dengan do'a terbaik untuk kalian, kudedikasikan karya tulis ini untuk kalian:**

- ✚ Bapak Subiyadi, S.Ag, dan Ibu Siti Mahsunnah, selaku kedua orang tua saya yang selalu membimbing, mendidik, dan mendoakan saya untuk selalu sukses.
- ✚ Terimakasih kepada saudara-saudara kandung saya Muhammad Nanang Qodri, Binti Mahsunah yang telah memberikan motivasinya kepada adikmu ini, semoga Allah membalas semua kebaikan kalian.

## KATA PENGANTAR

بسم الله الرحمن الرحيم

الحمد لله رب العالمين، أشهد أن لا إله إلا الله وأشهد أن محمداً رسول الله، والصلاة والسلام على سيدنا ومولانا محمد صلى الله عليه وسلم وعلى آله وأصحابه أجمعين. رب اشرح لي صدري ويسر لي أمري واحلل عقدة من لساني يفقهوا قولي، أما بعد :

Puji dan syukur kami panjatkan kehadiran Allah SWT yang telah memberikan kita rahmat, karuna dan kenikmatan yang tak terhitung jumlahnya. Kenikmatan yang paling utama adalah kenikmatan kesehatan dan kenikmatan Islam, dengan kenikmatan kesehatan lah sehingga penulis dapat menyelesaikan penelitian ini hingga tahap akhir. Tak lupa sholawat beriringka salam semoga selalu tercurah limpahkan kepada junjungan kita nabi besar Muhammada saw yang telah membawa kita dari zaman yang gelap gulita ke zaman terang benderang seperti yang kita rasakan pada saat ini, semoga di hari akhir nanti kita mendapatkan syafaatnya yang akan membawa kita ke surganya Allah , amiin.

Setelah melalui berbagai rintangan dalam kurun waktu yang cukup lama, akhirnya penelitian ini dapat terselesaikan. Penulis menyadari bahwa tanpa bantuan dan ulur tangan dari berbagai pihak maka tesis yang berjudul “Analisis Pembiayaan Akad Ijarah Multijasa di KSPPS BMT An-Najah Wiradesa Pekalongan“ ini tidak akan selesai. Oleh karena itu sebagai rasa takzim penulis, perkenankanlah penulis untuk mengucapkan ribuan terimakasih kepada:

1. KH. Nawawi Abdul Aziz, Selaku Pengasuh Pondok Pesantren An-Nur yang senantiasa mendidik saya hingga ke jenjang pendidikan yang tinggi.
2. Nyai. HJ. Umi Azizah, Selaku Pengasuh Pondok Pesantren An-Nur Putri yang selalu senantiasa membimbing dan mendoakan.
3. Prof. Drs. K.H. Yudian Wahyudi, M.A., Ph.D, selaku Rektor UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta.
4. Bapak Dr. H. Agus Moh. Najib, M.Ag selaku Dekan Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga, yang telah memberikan kemudahan bagi penulis

di dalam proses penandatanganan berkas-berkas serta hal-hal berkaitan dengan administrasi secara umum.

5. Dr. Ahmad Bahiej, S.H., M.Hum. selaku Ketua Program Studi Magister Hukum Islam
6. Dr. H. Abdul Mujib, M. Ag. selaku pembimbing, atas arahan dan nasehat yang diberikan, di sela-sela kesibukan waktunya, membaca, mengoreksi dan memberikan arahan, sehingga dapat terselesaikannya penyusunan tesis ini. Semoga kemudahan dan keberkahan selalu menyertai beliau dan keluarganya.
7. Bapak dan Ibu Dosen serta seluruh civitas akademika Program Magister Hukum Islam Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga sebagai tempat interaksi Penulis selama menjalani studi di UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta.
8. Kepala KSPPS BMT An-Najah Wiradesa Pekalongan dan seluruh jajarannya yang telah mengizinkan dan memberikan data yang diperlukan dalam penulisan tesis ini.
9. Teman-teman kelas Hukum Bisnis Syariah (HBS) Reguler angkatan tahun 2017 terima kasih atas inspirasinya serta teman-teman Program Magister Hukum Islam seperjuangan, terima kasih atas kekompakan dan semangat kita bersama.

Akhirnya, Penulis sadar bahwa tesis ini masih jauh dari kesempurnaan, baik dalam pemilihan bahasa, teknik penyusunan dan analisisnya. Oleh karena itu, kritik dan saran dari semua pihak sangat diharapkan dalam rangka perbaikan dan penyempurnaan tesis ini, serta untuk penelitian-penelitian selanjutnya.

Yogyakarta, 12 Desember 2018

Penulis,

**Bani Idris Hidayanto, S.H**

NIM:16203010009

## DAFTAR ISI

<b>HALAMAN JUDUL .....</b>	<b>i</b>
<b>ABSTRAK .....</b>	<b>ii</b>
<b>PERNYATAAN KEASLIAN .....</b>	<b>iii</b>
<b>PERNYATAAN BEBAS PLAGIASI .....</b>	<b>iv</b>
<b>HALAMAN PENGESAHAN .....</b>	<b>v</b>
<b>PERSETUJUAN TIM PENGUJI UJIAN TESIS .....</b>	<b>vi</b>
<b>NOTA DINAS PEMBIMBING.....</b>	<b>vii</b>
<b>PEDOMAN TRANSLITERASI .....</b>	<b>viii</b>
<b>PERSEMBAHAN.....</b>	<b>xii</b>
<b>KATA PENGANTAR.....</b>	<b>xiii</b>
<b>DAFTAR ISI.....</b>	<b>xvi</b>
<b>DAFTAR LAMPIRAN .....</b>	<b>xv</b>
<b>BAB I PENDAHULUAN .....</b>	<b>1</b>
A. Latar Belakang.....	1
B. Rumusan Masalah .....	7
C. Tujuan Penelitian .....	7
D. Manfaat Penelitian .....	8
E. Kajian Pustaka .....	8
F. Kerangka Teoritik .....	15
G. Metodologi Penelitian .....	23
H. Sistematika Pembahasan .....	30
<b>BAB II LANDASAN TEORI .....</b>	<b>32</b>
A. Akad dalam Perjanjian Syariah .....	32
B. Akad Ijarah .....	47
C. Ijārah Muntahiyah Bittamlik .....	66

**BAB III PRAKTIK PEMBIAYAAN IJARAH MULTIJASA DENGAN  
AKAD IJARAH MUNTAHIYAH BITTAMLIK (IMBT) DI KSPPS BMT  
AN-NAJAH WIRADESA PEKALONGAN .....87**

- A. Sejarah KSPPS BMT An-Najah .....87
- B. Visi dan Misi BMT An-Najah Wiradesa Pekalongan .....90
- C. Praktek Pembiayaan Ijarah Multijasa dengan akad Ijarah Muntahiya  
Bittamlik (IMBT) di KSPPS BMT An-Najah Pekalongan ..... 91
- D. Analisis yuridis pembiayaan Ijarah Multijasa di KSPPS BMT An-Najah  
Perspektif Hukum Islam ..... 104

**BAB IV PEMINDAHAN KEPEMILIKAN IJARAH MUNTAHIYAH  
BITTANLIK PADA PEMBIAYAAN IJARAH MULTIJASA DI KSPPS BMT  
AN-NAJAH WIRADESA PEKALONGAN .....115**

- A. Bagaimana Perlakuan Pengalihan Kepemilikan pada akad Ijarah  
Muntahiya Bittamlik (IMBT) di KSPPS BMT An-Najah Pekalongan  
..... 115
- B. Kesesuaian Pembiayaan Ijarah Multijasa dengan Akad *Ijārah  
Muntahiyah Bīttamlik* (IMBT) dalam Perspektif Hukum Islam ..... 125
- C. Analisis akad *Ijārah Muntahiyah Bīttamlik* (IMBT) pada Pembiayaan  
Ijarah Multijasa di KSPPS BMT An-Najah Pekalongan ..... 125
- D. Kesesuaian Akad *Ijārah Muntahiyah Bīttamlik* (IMBT) dalam  
Perspektif Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPERdata) ..... 132

**BAB V PENUTUP .....140**

- A. Kesimpulan ..... 140
- B. Saran ..... 141

**DAFTAR PUSTAKA .....**

**DAFTAR RIWAYAT HIDUP .....**



**LAMPIRAN-LAMPIRAN .....**

## DAFTAR GAMBAR

Gambar 1 : Struktur Organisasi KSPPS BMT An-Najah Wiradesa Pekalongan

Gambar 2 : Angsuran Pembayaran Ijarah multijasa pada produk Haji dan Umrah

Gambar 3 : Angsuran Pembayaran Ijarah multijasa pada produk *ijārah*

*muntahiyah bittamlik* benda atau barang konsumtif.

## **DAFTAR BAGAN**

Bagan I : Struktur Organisasi KSPPS BMT An-Najah Wiradesa Pekalongan

## **DAFTAR TABEL**

Tabel 1	: Realisasi Hibah dan Perpindahan Kepemilikan, 103
Tabel 2	: Skema Hibah dalam akad IMBT di KSPPS BMT An-Najah, 151

## **DAFTAR LAMPIRAN**

- Lampiran 1 : Daftar Riwayat Hidup
- Lampiran 2 : Surat Izin Penelitian dari Kampus
- Lampiran 4: Contoh Pembiayaan Lembaga KSPPS BMT An-Najah  
Wiradesa Pekalongan
- Lampiran 5: Foto pada saat penelitian

## BAB I

### PENDAHULUAN

#### A. Latar Belakang

Di Indonesia, sebagai negara Muslim terbesar di dunia, telah muncul kebutuhan akan adanya bank yang melakukan kegiatannya berdasarkan prinsip syariah. Disamping bank syariah, terdapat jenis lembaga keuangan mikro lain yang memiliki misi yang sejenis dan beroperasi berdasarkan syariah. Dalam konteks Islam lembaga keuangan mikro ini tampil dalam bentuk *Baitul Maal Wa Tamwil* (BMT). Lembaga ini secara empiris telah menunjukkan fungsi dan peran penting dalam memerangi kemiskinan, menghilangkan ketimpangan social-ekonomi serta menciptakan ruang perekonomian yang adil.<sup>1</sup>

Secara hukum pemerintah Indonesia telah mengatur lembaga keuangan syariah dalam perundang-undangan negara dengan dikeluarkannya Undang-Undang Perbankan No. 10 tahun 1998 yang secara eksplisit mengatur keberadaan Bank Syariah di Indonesia, di samping bank konvensional.<sup>2</sup>

Pembiayaan adalah suatu kegiatan pemberian fasilitas penyediaan dana untuk memenuhi kebutuhan pihak-pihak yang merupakan defisit unit. Menurut sifat penggunaannya, pembiayaan dapat dibagi menjadi dua hal :<sup>3</sup>

---

<sup>1</sup>Muhammad, *Lembaga Keuangan Mikro Syari'ah*, (Yogyakarta: Graha Ilmu, 2009), hlm. 28.

<sup>2</sup>Merza Gamal, *Aktivitas Ekonomi Syari'ah*, (Pekanbaru : Unri Press, 2004), h 49

<sup>3</sup>Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syariah Dari Teori ke Praktek*, (Jakarta: TazkiahCendekia, 2001), Cet. Ke-1, hlm. I60.

1. Pembiayaan produktif : yaitu pembiayaan yang ditujukan untuk memenuhi kebutuhan produksi dalam arti luas, yaitu untuk peningkatan usaha, baik usaha produksi, perdagangan, maupun investasi.
2. Pembiayaan konsumtif : Pembiayaan yang digunakan untuk memenuhi kebutuhan konsumsi, yang akan habis digunakan untuk memenuhi kebutuhan.

Diantara banyaknya lembaga keuangan syariah tersebut, salah satunya adalah *Baitul Mal Wat Tamwil* (BMT) yang merupakan pengembangan konsep ekonomi dalam Islam terutama di dalam bidang keuangan, Salah satunya BMT An-Najah Wiradesa Pekalongan.

*Baitul tamwil* adalah lembaga keuangan Islam yang usaha pokoknya adalah menghimpun dana dari pihak ketiga (deposan) dan memberikan pembiayaan-pembiayaan kepada usaha yang produktif dan menguntungkan.<sup>4</sup> Atau dengan kata lain BTM adalah mediator yang menjembatani bagi mereka yang memiliki kelebihan likuiditas kepada mereka yang kekurangan likuiditas.

Selain mengembangkan produk bagi hasil, dan jual beli, lembaga keuangan syariah juga mengembangkan produk sewa atau *operational lease*. Sebagai lembaga keuangan pada umumnya tidak akan menyimpan barang dengan tujuan semata-mata untuk menyewakan secara terus menerus, melainkan sekedar mencarikan barang sesuai dengan kebutuhan nasabahnya. Bank tidak akan berhajat akan barang yang disewakan, tetapi lebih berhajat pada perputaran

---

<sup>4</sup>Isma Ilmi hayati Ginting dan Ilyda Sudrajat, “ Analisis Strategi pengembangan BMT di Kota Medan”, *Jurnal Ekonomi islam Dan Keuangan*. Vol 2 No. 11, hlm. 4

dananya. Oleh karenanya, akad ijarah dikembangkan kedalam bentuk akad *ijārah muntahiyah bittamlīk* (IMBT).<sup>5</sup>

Dalam pendanaan ini, bank-bank membeli peralatan atau mesin-mesin dan menyewakan kepada nasabah, dan mereka yang pada akhirnya boleh memilih untuk membeli barang-barang tersebut. *Leasing* yang islami merupakan aktifitas utama bank-bank islam. Meskipun digunakan terutama untuk membiayai peralatan berharga mahal, seperti pesawat terbang, leasing juga semakin banyak digunakan untuk membiayai barang-barang perlengkapan yang lebih kecil, seperti peralatan medis yang dibutuhkan para dokter dalam praktek peribadinya.

Pemberian pembiayaan pada lembaga keuangan syariah harus didasarkan pada suatu kepercayaan bahwa sebagai penyalur pembiayaan harus percaya kepada pihak penerima pembiayaan akan mengembalikan apa yang sudah diterima sesuai dengan jangka waktu dan syarat-syarat yang telah disepakati. Dalam penyaluran pembiayaan kepada masyarakat harus dilakukan berdasarkan prinsip syariah yaitu aturan perjanjian berdasarkan hukum Islam antara BMT dengan lembaga lain untuk menyimpan dana atau kegiatan usaha atau kegiatan lainnya yang dinyatakan sesuai dengan nilai-nilai syariah. Dalam UU Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah pemberian pembiayaan adalah penyedia dana atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berupa :

- a. Transaksi bagi hasil dalam bentuk *Mudārabah* dan *Musyārakah*

---

<sup>5</sup>Ridwan Muhammad, *Konstruksi Bank Syariah Indonesia*, (Yogyakarta: Pustaka SM, 2007), h. 24.



- b. Transaksi sewa menyewa dalam bentuk ijarah atau sewa beli dalam bentuk (*ijārah muntahiyah bittamlīk*)
- c. Transaksi jual beli dalam bentuk piutang *murābahah*, *salam*, dan *istisna'*.
- d. Transaksi pinjam meminjam dalam bentuk *qard*.
- e. Transaksi sewa menyewa jasa dalam bentuk ijarah untuk transaksi multijasa.

Dalam pendanaan ini, bank-bank membeli peralatan atau mesin-mesin dan menyewakan kepada nasabah, dan mereka yang pada akhirnya boleh memilih untuk membeli barang-barang tersebut. *Leasing* yang islami merupakan aktifitas utama bank-bank Islam. Meskipun digunakan terutama untuk membiayai peralatan berharga mahal, seperti pesawat terbang, *leasing* juga semakin banyak digunakan untuk membiayai barang-barang perlengkapan yang lebih kecil, seperti peralatan medis yang dibutuhkan para dokter dalam praktek peribadinya.

Berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara lembaga keuangan syariah dan pihak lain yang mewajibkan pihak dibiayai atau diberi fasilitas dana untuk mengembalikan dana tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan *ujrah*, tanpa imbalan atau bagi hasil.<sup>6</sup>

Salah satu produk pembiayaan yang ditawarkan oleh BMT An-Najah adalah pembiayaan multijasa berdasarkan akad *ijārah muntahiyah bittamlīk*. Penelitian ini mengenai proses pembiayaan ijarah multijasa pada BMT An-Najah, menganalisis akad yang digunakan serta bentuk peralihan kepemilikan obyek ijarah atau obyek sewa pada pelaksanaan pembiayaan ijarah multijasa. Di KSPPS

---

<sup>6</sup> Pasal 1 ayat 25 Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah

BMT An-Najah Pekalongan termasuk salah satu LKS di Indonesia yang juga menerapkan pembiayaan Multijasa yang berlabel *ijārah muntahiyah bittamlīk*.

Pada proses pembiayaan ijarah multijasa tidak menutup kemungkinan terjadinya pembiayaan bermasalah, seperti proses pembiayaan ijarah multijasa di BMT An-Najah ini. Proses pembiayaan ini anggota atau nasabah datang ke BMT untuk mengajukan pembiayaan Ijarah Multijasa dengan mengisi formulir dan melengkapi persyaratan yang telah diberikan oleh BMT, setelah berkas diterima tim AO (*Accounting Organization*) dan marketing melakukan *survey* dan analisis terhadap tempat tinggal, usaha, dan jaminan dari calon nasabah apakah layak untuk mendapatkan pembiayaan. Singkatnya setelah layak untuk diberikan kelayakan pembiayaan BMT akan mencari barang yang sesuai dengan keinginan nasabah kepada supplier yang sudah menjadi mitranya setelah itu supplier akan mengirimkan barang kepada nasabah dengan atas nama nasabah tanpa melalui nama BMT itu sendiri. Dan hal ini menjadi strategi BMT untuk menarik masyarakat untuk menggunakan produk pembiayaan ini.

Dalam kasus diatas tidak adanya upaya untuk pengalihan atau pemindahan hak milik dari BMT kepada nasabah, akan tetapi begitu nasabah sudah menerima barang dari *supplier* dari situ barang sudah menjadi hak milik nasabah, dan nasabah hanya mengangsur perbulan berapa besar angsuran dan waktu yang telah disepakati bersama.

Dari Kasus diatas BMT An-Najah Wiradesa Pekalongan, pembiayaan ijarah multijasa yang pada praktiknya menggunakan Akad *ijārah muntahiyah*

*bittamlīk* tidak memberikan opsi kepada anggota yang melakukan akad IMBT di masa akhir sewa, bahkan BMT ini telah menerangkan kepada di awal akad bahwa obyek yang akan disewakan dapat dimiliki, dan tidak adanya upaya untuk pengalihan atau pemindahan hak milik dari BMT kepada nasabah, akan tetapi begitu nasabah sudah menerima barang dari *supplier* dari situ barang sudah menjadi hak milik nasabah, dan nasabah hanya mengangsur perbulan berapa besar angsuran dan waktu yang telah disepakati bersama.

Ini membuktikan tidak kesesuaian dengan fatwa DSN MUI Nomor 27/DSN-MUI/III/2002 tentang *Ijārah muntahiyah bittamlīk* dalam ketentuannya yaitu: Pihak yang melakukan *ijārah muntahiyah bittamlīk* harus melaksanakan akad ijarah terlebih dahulu. Akad pemindahan kepemilikan, baik dengan jual beli atau pemberian, ini hanya dapat dilakukan setelah masa ijarah selesai. Dan janji pemindahan kepemilikan yang disepakati diawal akad ijarah adalah *wa'ad* yang hukumnya tidak mengikat. Apabila perjanjian itu ingin dilaksanakan, maka harus ada akad pemindahan kepemilikan yang dilakukan setelah akad ijarah selesai.

Pembiayaan ijarah multijasa di BMT An-Najah dengan menerapkan skim IMBT wal *Murābahah* dengan janji untuk memberi barang kepada anggota di akhir masa sewa yaitu membeli terlebih dahulu obyek yang diinginkan oleh para nasabah maupun anggota dari *supplier*.<sup>7</sup>

---

<sup>7</sup> Wawancara, Yusuf Jailani, Pengurus KSPPS BMT An-Najah Wiradesa Pekalongan, 3 Oktober 2018, pukul 20.00

Bertitik tolak pada kasus diatas, peneliti ingin meneliti lebih lanjut mengenai permasalahan dan menyusun dalam bentuk tesis yang berjudul :  
**“ANALISIS AKAD IJARAH MULTIJASA DI KSPPS BMT AN-NAJAH WIRADESA PEKALONGAN”**.

### **B. Rumusan Masalah**

1. Bagaimana Pelaksanaan akad *ijārah muntahiyah bittamlīk* pada Pembiayaan Ijarah Multijasa di KSPPS BMT An-Najah Pekalongan Menurut Hukum Islam.
2. Bagaimana Perlakuan Pemindahan Kepemilikan Obyek Ijarah pada akad Multijasa di KSPPS BMT An-Najah Pekalongan Menurut Hukum Islam dan Hukum Perdata di Indonesia.

### **C. Tujuan Penelitian**

Sebagai tindak lanjut dari rumusan masalah yang telah ditetapkan di atas, maka tujuan dilakukannya perumusan masalah di atas dalam penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui Praktik Pelaksanaan akad *ijārah muntahiyah bittamlīk* pada Pembiayaan Ijarah Multijasa di KSPPS BMT An-Najah Pekalongan Menurut Hukum Islam.
2. Untuk menganalisis Perlakuan Pemindahan Kepemilikan Obyek Ijarah pada akad Multijasa di KSPPS BMT An-Najah Pekalongan Menurut Hukum Islam dan Hukum Perdata di Indonesia.

#### **D. Manfaat Penelitian**

##### **1. Manfaat Akademis**

- a. Secara teoritis penelitian ini ditujukan sebagai sarana untuk mengembangkan pengetahuan dan teori yang diperoleh di perguruan tinggi guna disajikan sebagai bahan studi ilmiah dalam rangka penelitian lebih lanjut terutama yang berkaitan dengan perbankan syariah.
- b. Memberikan kontribusi bagi pengembangan dan pengayaan kurikulum hukum bisnis Syariah (ekonomi Islam) khususnya mengenai perbankan syariah.

##### **2. Manfaat Praktis**

- a. Bagi praktisi perbankan penelitian ini diharapkan mampu mengupayakan rumusan atau model kontrak yang seimbang antara BMT dan Anggota sesuai dengan prinsip syariah dan pada akhirnya ketentuan-ketentuan syariat dalam perjanjian (akad) pembiayaan bisnis dapat ditegakkan.

#### **E. Kajian Pustaka**

Berdasarkan penelusuran beberapa literatur yang telah peneliti lakukan, peneliti belum menemukan permasalahan mengenai akad *ijārah muntahiyah bittamlīk* dan Ijarah Multijasa yang ada di Lembaga Keuangan Syariah yang lebih khusus BMT, tetapi dari penelitian-penelitian tersebut terdapat beberapa hal yang hampir sama dengan penelitian yang sedang peneliti kaji, berikut penelitian-penelitian terdahulu tentang permasalahan akad *ijārah muntahiyah bittamlīk* dan Ijarah Multijasa di BMT:

1. Zulia Ramadhani, tesis yang berjudul “Pelaksanaan Akad *ijārah muntahiyah bittamlīk* pada Bank Syariah Umum di Yogyakarta”.<sup>8</sup> Fokus penelitian adalah mengkaji risiko-risiko yang ditanggung oleh bank dalam pelaksanaan akad *ijārah muntahiyah bittamlīk* dan upaya-upaya yang dapat dilakukan oleh bank untuk meminimalisir kerugian. Hasil penelitian ini bahwa bank berhadapan dengan kemungkinan risiko tertundanya atau ketidakmampuan membayar kewajiban dari penyewa, dan upaya-upaya untuk meminimalisasikan kerugian dilakukan dengan penilaian dengan analisis 5C dan 7P.

Perbedaan penelitian penulis dengan tesis ini adalah tesis ini difokuskan mencari kebenaran dalam analisis pelaksanaan pembiayaan Akad *ijārah muntahiyah bittamlīk* dan proses atau prosedur pemindahan kepemilikan obyek ijarah menjadi hak milik anggota atau nasabah yang sudah menjadi kebijakan dari BMT An-Najah.

2. Sriyati, tesis yang berjudul “Implementasi Akad *Musyārakah Mutanaqisah* dan Akad *Ijārah muntahiyah bittamlīk* pada Produk Pembiayaan Hunian Syariah di Bank Muamalat Indonesia Cabang Yogyakarta”.<sup>9</sup> Fokus penelitian ini untuk mengkaji implementasi akad *Musyārakah Mutanaqisah* dan akad *ijārah muntahiyah bittamlīk* pada Produk Pembiayaan Hunian Syariah di Bank Muamalat Indonesia cabang

---

<sup>8</sup>Zulia Ramadhani, *Pelaksanaan Akad Ijarah Muntahiyahhh Bittamlīk pada Bank Syariah Umum di Yogyakarta*, Tesis, Fakultas Hukum, Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta, 2005. Pdf.

<sup>9</sup>Sriyati, *Implementasi Akad Musyarakah Mutanaqisah dan Akad Ijarah Muntahiyahhh Bittamlīk pada Produk Pembiayaan Hunian Syariah di Bank Muamalat Indonesia Cabang Yogyakarta*, Tesis, Fakultas Ekonomika dan Bisnis, Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta, 2012. Pdf.

Yogyakarta sudah sesuai belum dengan pedoman yang mengaturnya. Hasil penelitian ialah menunjukkan bahwa implementasi akad Musyarakah Mutanaqisah dan akad *ijārah muntahiyah bittamlīk* pada produk tersebut terdapat unsur yang belum syariah karena telah memakai dua bentuk akad di dalam satu objek, selain itu ditemukan unsur bunga atau dapat disebut ada gharar harga karena dalam menghitung angsuran menggunakan rumus anuitas sehingga telah melanggar ketentuan dalam Fatwa DSN Nomor 16 Tahun 2000.

Perbedaan penelitian penulis dengan tesis ini adalah tesis ini difokuskan mencari kebenaran dalam analisis pelaksanaan pembiayaan Akad *ijārah muntahiyah bittamlīk* dan proses atau prosedur pemindahan kepemilikan obyek ijarah menjadi hak milik anggota atau nasabah yang sudah menjadi kebijakan dari BMT An-Najah.

3. Ajeng Mar'atus Sholihah, Jurnal yang berjudul : “Penerapan Akad Ijarah pada Pembiayaan Multijasa dalam persfketif Hukum Islam”.<sup>10</sup> Jurnal ini membahas tentang tinjauan hukum Islam terhadap penerapan ijarah pada pembiayaan multijasa di perbankan syaria. Dari hasil penelitiannya, penerapan akad ijarah pada pembiayaan multijasa di perbankan syariah untuk pembiayaan kesehatan dan biaya pendidikan kurang sesuai dengan hukum Islam. Karena dalam pelaksanaan akad ijarah, pihak penyedia obyek sewa dengan lembaga keuangan harus terlibat kerjasama atau saling mengetahui. Solusi untuk menyesuaikan praktik yang terjadi dengan teori

---

<sup>10</sup> Ajeng Mar'atus Solihah, *Penerapan Akad Ijarah pada Pembiayaan Multijasa dalam persfektif Hukum Islam*, Jurnal Az-zarqo, Vol. 6, No. 1, Juni 2014, Pdf, hlm. 103-120.

hukum Islam penulis menyarankan kepada lembaga keuangan syariah sebagai penyedia jasa menggunakan akad *kafalah bil ujah* di mana lembaga keuangan syariah sebagai penjamin yang menjamin dengan cara memfasilitasi dana pembiayaan bagi anggota yang membutuhkan pelayanan kesehatan dan pendidikan. Akad *kafalah bil ujah* ini diberlakukan untuk anggota yang mengajukan pembiayaan kesehatan dan pendidikan dan anggota tersebut belum berstatus mempunyai hutang kepada pihak rumah sakit atau sekolah. Sedangkan bagi anggota yang mengajukan pembiayaan dan sudah berstatus mempunyai hutang kepada rumah sakit atau sekolah maka akad yang digunakan adalah akad *hiwalah bil ujah*.

4. Mardhiyah Hayati, Jurnal yang berjudul : “Pembiayaan Ijarah Multijasa sebagai Alternatif Sumber Pendidikan (Kajian Terhadap Fatwa Dewan Syariah Nasional No. 44/DSN-MUI/VII/2004 Tentang Pembiayaan Multijasa)”.<sup>11</sup> Penelitian ini membahas tentang pembayaran biaya pendidikan dapat dilakukan dengan dua cara yaitu pihak bank bisa melalui investor untuk melakukan pembayaran ke lembaga pendidikan dan yang kedua melalui nasabah itu sendiri dengan akad *wakalah*. Dengan adanya transaksi ijarah multijasa diharapkan orang tua yang terkendala masalah keuangan yaitu sulit untuk membayar biaya pendidikan anaknya dapat mengajukan pembiayaan ini. Sehingga fenomena anak putus sekolah dapat diminimalisir, akan tetapi agar pelaksanaan transaksi tersebut sesuai

---

<sup>11</sup> Mardhani Hayati, *Pembiayaan Ijarah Multijasa Sebagai Alternatif Sumber Pembiayaan Pendidikan (Kajian Terhadap Fatwa Dewan Syariah Nasional No. 44/DSN-MUI/VII/2004 Tentang Pembiayaan Multijasa)*, Jurnal ASAS, Vol. 6, No. 2, Juli 2004, Pdf, hlm. 78-86.



dengan prinsip syariah, maka Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia memandang perlu menetapkan fatwa tentang pembiayaan multijasa untuk dijadikan pedoman agar transaksi yang dilaksanakan oleh bank syariah dengan tujuan yang mulia ini dapat berjalan dengan lancar.

Perbedaan penelitian penulis dengan tesis ini adalah tesis ini difokuskan mencari kebenaran dalam analisis pelaksanaan pembiayaan Akad *ijārah muntahiyah bittamlīk* dan proses atau prosedur pemindahan kepemilikan obyek ijarah menjadi hak milik anggota atau nasabah yang sudah menjadi kebijakan dari BMT An-Najah.

5. Ahmad Sidi Pratomo, skripsi yang berjudul “Hak Opsi dalam Pembiayaan Ijarah muntahiyah bittamlīk di PT. Bank Pembiayaan Rakyat Syariah Bangun Drajat Warga”.<sup>12</sup> Fokus penelitian ialah pelaksanaan pembiayaan *ijārah muntahiyah bittamlīk* di Bank Pembiayaan Rakyat Syariah Bangun Drajat Warga, dan mekanisme hak opsi dalam pembiayaan *ijārah muntahiyah bittamlīk* di Bank Pembiayaan Rakyat Syariah Bangun Drajat Warga. Hasil penelitian ialah pelaksanaan pembiayaan *ijārah muntahiyah bittamlīk* di Bank Pembiayaan Rakyat Syariah Bangun Drajat Warga mengikuti ketentuan dalam UU No. 21 Tahun 2008, ketentuan tersebut mengacu kepada Fatwa DSN tentang *ijārah muntahiyah bittamlīk* sebagaimana tertuang dalam Fatwa DSN Nomor: 27/DSN-MUI/III/2002. Praktik di BPRS Bangun Drajat Warga, pemindahan hak milik terjadi dengan hak opsi, di antaranya ialah hibah di akhir masa sewa, penjualan

---

<sup>12</sup>Ahmad Sidi Pratomo, *Hak Opsi dalam Pembiayaan Al-Ijarah Al-Muntahiyah Bi Al-Tamlīk di PT. Bank Pembiayaan Rakyat Syariah Bangun Drajat Warga*, Skripsi, Fakultas Hukum, Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta, 2011. Pdf.

sebelum akad berakhir sebesar harga yang sama (sebanding) dengan sisa cicilan sewa, atau penjualan secara bertahap sebesar harga tertentu yang disepakati dalam akad.

Perbedaan penelitian penulis dengan tesis ini adalah tesis ini difokuskan mencari kebenaran dalam analisis pelaksanaan pembiayaan Akad *ijārah muntahiyah bittamlīk* dan proses atau prosedur pemindahan kepemilikan obyek ijarah menjadi hak milik anggota atau nasabah yang sudah menjadi kebijakan dari BMT An-Najah.

6. Siti Solikhah, skripsi yang berjudul “Tinjauan Hukum Islam mengenai Wa’ad Jual Beli dalam Al-Ijarah Al-Muntahiyah Bi Al-Tamlīk (Studi atas Fatwa DSN No. 27/DSN-MUI/III/2002)”<sup>13</sup>. Fokus penelitian ialah tinjauan hukum Islam mengenai *wa’ad* jual beli dalam *ijārah muntahiyah bittamlīk* terhadap dua akad sekaligus dalam satu perjanjian dan janji yang tidak mengikat, hasil penelitian ialah akad *ijārah muntahiyah bittamlīk* bukan dua akad sekaligus dalam satu perjanjian, akad *ijārah muntahiyah bittamlīk* telah memenuhi asas kebebasan berkontrak dan akad ini tidak melanggar norma dan kesusilaan. Dari kategori akad yang tidak sah sampai akad yang paling sah, akad *ijārah muntahiyah bittamlīk* adalah akad nafiz karena belum terpenuhi syarat mengikatnya akad, dan adanya khiyar dalam akad tersebut yaitu khiyar syarat.

Perbedaan penelitian penulis dengan tesis ini adalah tesis ini difokuskan mencari kebenaran dalam analisis pelaksanaan pembiayaan

---

<sup>13</sup>Siti Solikhah, *Tinjauan Hukum Islam mengenai Wa’ad Jual Beli dalam Al-Ijarah Al-Muntahiyahhh Bi Al-Tamlīk (Studi atas Fatwa DSN No. 27/DSN-MUI/III/2002)*, Skripsi, Fakultas Syariah dan Hukum, UIN Sunan Kalijaga, Yogyakarta, 2009. Pdf.

Akad *Ijārah muntahiyah bittamlīk* dan proses atau prosedur pemindahan kepemilikan obyek ijarah menjadi hak milik anggota atau nasabah yang sudah menjadi kebijakan dari BMT An-Najah.

7. Muhamaad Auristniyal Firdaus, Tesis yang berjudul “Tinjauan Yuridis Pembiayaan Ijarah Multijasa Pada Bank Pembiayaan Rakyat Syariah (BPRS) (Studi Kasus Putusan Nomor: 1721/Pdt.G/2013/PA/PBG)”.<sup>14</sup> Penelitian ini fokus pada penerapan pembiayaan ijarah multijasa yang ada di BPRS yang belum sesuai dengan Undang-Undang dan ketentuan hukum Islam, dan ijarah multijasa didalam salah satu produk yang ditawarkan tidak menyediakan jasa cetak dan tidak memiliki atau mempunyai hak penguasaan atas jasa, mamun BPRS hanya menyediakan jasa cetak tabloid. Kemudian penyelesaian sengketa pembiayaan ijarah multijasa bermasalah di BPRS dalam pertimbangan hakim masih ada kesalahan yaitu dengan mengutip pasal-pasal tentang syarat-syarat rukun akad ijarah dalam Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah, kesalahan dalam mempertimbangkan bukti saksi, mempertimbangkan perincian kewajiban nasabah, dan mempertimbangkan hukuman cidera janji pihak nasabah.

Perbedaan penelitian penulis dengan tesis ini adalah tesis ini difokuskan mencari kebenaran dalam analisis pelaksanaan pembiayaan ijarah multijasa dalam Akad *ijārah muntahiyah bittamlīk* dan proses atau

---

<sup>14</sup> Muhamaad Auristniyal Firdaus, *Tinjauan Yuridis Pembiayaan Ijarah Multijasa Pada Bank Pembiayaan Rakyat Syariah (BPRS) (Studi Kasus Putusan Nomor: 1721/Pdt.G/2013/PA/PBG)*, Tesis Fakultas Syariah dan Hukum, UIN Sunan Kalijaga, Yogyakarta, 2016. Pdf.

prosedur pemindahan kepemilikan obyek ijarah menjadi hak milik anggota atau nasabah yang sudah menjadi kebijakan dari BMT An-Najah.

#### **F. Kerangka Teoritik**

Dalam UU No 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah pemberian pembiayaan adalah penyedia dana atau tagihan yang dipersamakan dengan berupa<sup>15</sup>.

1. Transaksi bagi hasil dalam bentuk *Mudārabah* dan *Musyārahah*.
2. Transaksi sewa menyewa dalam bentuk ijarah atau sewa beli (*ijārah muntahiyah bittamlīk*).
3. Transaksi jual beli dalam bentuk *murābahah*, *salam*, *istisna'*.
4. Transaksi pinjam meminjam dalam bentuk *qard*.
5. Transaksi sewa menyewa jasa dalam bentuk ijarah untuk transaksi multijasa.

Berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank syariah atau unit usaha syariah dan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai atau diberi fasilitas dana untuk mengembalikan dana tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan ujah, tanpa imbalan, atau bagi hasil.

Multijasa terdiri dari dua kata, yaitu multi yang berarti banyak, bermacam-macam dan kata jasa yang berarti perbuatan yang berguna atau bernilai bagi orang lain, manfaat, jadi multijasa adalah suatu perbuatan atau manfaat yang bermacam-

---

<sup>15</sup> Undang-Undang No 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah

macam yang berguna bagi orang lain. Pembiayaan multijasa adalah pembiayaan yang diberikan perbankan syariah atau unit usaha syariah dalam memperoleh manfaat atas suatu jasa.

Dalam pokok pembahasan yang berkaitan dengan *ijārah muntaḥiyah bittamlīk* dalam ijarah multijasa ini diperlukan teori-teori yang mendukung untuk menganalisis suatu permasalahan antara lain :

### 1. Pengertian Akad

Pengertian akad secara etimologi, antara lain berarti ikatan antara dua perkara, baik ikatan secara nyata maupun ikatan secara maknawi, dari satu segi maupun dua segi. Akad juga berarti sambungan ( *al-uqḍah*) dan janji (*al-‘ahd*).<sup>16</sup>

Secara umum, akad berarti sesuatu yang menjadi tekad seseorang untuk melaksanakan, baik yang muncul dari satu pihak, seperti wakaf, tanah, sumpah, maupun yang muncul dari dua pihak, seperti jual beli, sewa, *wakalah*, dan gadai. Secara khusus akad berarti kesetaraan antara *ijab* (pernyataan penawaran atau pemindahan kepemilikan) dan *kabul* (pernyataan penerimaan kepemilikan) dalam lingkup yang disyariatkan dan berpengaruh pada sesuatu.<sup>17</sup>

Sedangkan menurut Syamsul Anwar akad adalah pertemuan *ijab* dan *kabul* sebagai pernyataan kehendak dua pihak atau lebih untuk melahirkan suatu akibat hukum sebagai obyeknya<sup>18</sup>. Menurut Undang-Undang No. 19 Tahun 2008 tentang

---

<sup>16</sup> Gemala Dewi Wirdyaningsih, Yeni Salma Barlinti, *Hukum Perikatan Islam di Indonesia*, Eds. Pertama, (Jakarta: Kencana, 2005), hlm. 45.

<sup>17</sup> Mardani, *Fiqh Ekonomi Syari'ah* (Fiqh Muamalah), Eds. I, Cet. I, (Jakarta: Kencana Prenada Group, 2012), hlm. 71.

<sup>18</sup> Syamsul Anwar, *Hukum Perjanjian Syariah*, Eds. I, ..., hlm. 68.

Surat Berharga Syariah Negara, Akad adalah perjanjian tertulis yang tidak bertentangan dengan prinsip syariah dan sesuai dengan peraturan perundang-undangan.<sup>19</sup> Dan menurut Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES)<sup>20</sup>, akad adalah kesepakatan dalam suatu perjanjian antara dua belah pihak atau lebih untuk melakukan dan atau tidak melakukan perbuatan hukum tertentu<sup>21</sup>.

#### 1. Rukun dan Syarat Akad

Rukun<sup>22</sup> akad, menurut ahli hukum Islam kontemporer, ada empat<sup>23</sup> :

- a. Para pihak yang membuat akad (*al- 'āqidata 'in*)
- b. Pernyataan kehendak para pihak (*sighatul- 'aqd*)
- c. Obyek akad (*mahalul- 'aqd*)
- d. Tujuan akad (*maudū' al-aqd*)<sup>24</sup>.

Adapun syarat akad dibedakan menjadi empat macam yaitu<sup>25</sup>:

- a. Syarat terbentuknya akad
- b. Syarat keabsahan akad
- c. Syarat berlakunya hukum

---

<sup>19</sup>Pasal 1 angka 1 Undang-Undang No. 19 Tahun 2008 tentang Surat Berharga Syariah Negara

<sup>20</sup> Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah disusun berdasarkan peraturan Mahkamah Agung nomor 2 Tahun 2008 sebagai dasar landasan hakim untuk memutuskan sengketa ekonomi syariah

<sup>21</sup> Pasal 20 Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah

<sup>22</sup> Rukun adalah sesuatu yang menjadi tegaknya dan adanya sesuatu sedangkan bersifat internal (dakhili) dari sesuatu yang ditegakkannya.

<sup>23</sup> Syamsul Anwar, *Hukum Perjanjian Syariah*, Eds. I, ..., hlm. 96.

<sup>24</sup> Rukun yang keempat ini adalah tambahan dari ahli hukum Islam kontemporer. Para ahli hukum pra modern tidak menyebutkan tujuan akad sebagai rukun akad. Rukun yang keempat mirip dengan syarat keempat perjanjian menurut hukum perjanjian kontinental pada umumnya, yaitu kausa. Dalam Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah, tujuan akad adalah salah satu rukun dalam akad.

<sup>25</sup> Syamsul Anwar, *Hukum Perjanjian Syariah*, ..., hlm. 99-106.

- d. Syarat mengikatnya akad
- e. Syarat sah dan batalnya akad

Akad beserta ruang lingkup isi dan cakupannya mengikat para pihak dan wajib dipenuhi, namun jika terjadi suatu perubahan keadaan yang mengakibatkan pelaksanaan akad sangat memberatkan dan membawa kerugian pihak lain, atau terjadi suatu peristiwa di luar kemampuan para pihak dan yang terjadi tidak dapat diduga pada sebelumnya serta menyebabkan perjanjian yang sangat memberatkan salah satu pihak dan menimbulkan kerugian fatal atau disebut dengan *overmacht* (paksaan)<sup>26</sup>. Terdapat berbagai pendapat mengenai cara penerapan keadaan yang memberatkan di kalangan ahli hukum Islam. Pendapat tersebut antara lain: melalui kesepakatan, melalui kehendak sepihak, atau melalui hakim sesuai dengan keadaan masing-masing akad.<sup>27</sup>

## 2. Pengertian Ijarah

Secara etimologi *al-ijārah* berasal dari kata *al-ajru* menurut bahasanya ialah *al-iwadh* yang arti dalam bahasa indonesianya adalah ganti dan upah. Sedangkan menurut Rahmat Syafi’I dalam fiqh Muamalah ijarah adalah (menjual manfaat).<sup>28</sup>

Secara etimologi, *ijarah* bermakna menjual manfaat. Ulama Hanafiyah berpendapat ijarah adalah akad atas suatu kemanfaatan dengan pengganti. Sedangkan ulama Syafi’iyah berpendapat bahwa ijarah adalah akad atas suatu

---

<sup>26</sup> Keadaan memaksa atau darurat adalah keadaan dimana salah satu pihak yang mengadakan akad terhalang untuk melaksanakan prestasinya. Pasal 40 Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah.

<sup>27</sup> Syamsul Anwar, *Hukum Perjanjian Syariah*, hlm. 312

<sup>28</sup> Rahmad Syaefi, *Fiqh Muamalah*, (Bandung: Pustaka Setia, 2001), hlm. 121-122.

kemanfaatan yang mengandung maksud tertentu dan mubah, serta menerima pengganti atau kebolehan dengan pengganti tertentu. Adapun ulama Malikiyah dan Hanabilah menyatakan bahwa ijarah adalah menjadikan milik suatu kemanfaatan yang mubah dalam waktu tertentu dengan pengganti.<sup>29</sup>

Secara terminologis, *ijarah* adalah transaksi atas suatu manfaat yang mubah berupa barang tertentu atas dijelaskan sifatnya dalam tanggungan dalam waktu tertentu, atau transaksi atas suatu pekerjaan yang diketahui dengan upah yang diketahui pula. Jumhur ulama fikih berpendapat bahwa ijarah adalah menjual manfaat dan yang boleh disewakan adalah manfaatnya bukan bendanya. Oleh karena itu, mereka melarang menyewakan pohon untuk diambil buahnya, domba untuk diambil susunya, sumur untuk diambil airnya, dan lain-lain sebab semua itu bukan manfaatnya tetapi bendanya.<sup>30</sup>

Menurut Fatwa DSN MUI No. 09/DSN-MUI/IV/2000 tentang Ijarah, yang mendefinisikan *ijārah* adalah akad pemindahan hak guna (manfaat) suatu barang atau jasa dalam waktu tertentu melalui pembayaran sewa atau upah, tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan barang itu sendiri. Dengan demikian dalam akad ijarah tidak ada perubahan kepemilikan, tetapi hanya pemindahan hak guna saja dari yang menyewakan yaitu bank kepada penyewa yaitu nasabah.

Undang-Undang No. 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah memberikan penjelasan bahwa yang dimaksud dengan akad *ijārah* adalah akad penyediaan dana dalam rangka memindahkan hak guna atau manfaat dari suatu

---

<sup>29</sup>*Ibid*, hlm. 121-122.

<sup>30</sup>*Ibid*.



barang atau jasa berdasarkan transaksi sewa, tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan barang itu sendiri.<sup>31</sup>

*ijārah* merupakan kontrak antara bank syariah sebagai pihak yang menyewakan barang dan nasabah sebagai penyewa, dengan menentukan biasa sewa yang disepakati oleh pihak bank dan penyewa. Barang-barang yang dapat disewakan pada umumnya yaitu aset tetap seperti, gedung, mesin dan peralatan, kendaraan, dan aset tetap lainnya.

Dalam transaksi perbankan, bank membeli aset tetap pada *supplier* kemudian disewakan kepada nasabah dengan biaya sewa yang tetap hingga jangka waktu tertentu. Pada saat perjanjian berakhir, maka pihak yang menyewakan aset tetap akan mengambil kembali obyek sewa dan dapat menyewakan kembali kepada pihak lain atau memperpanjang sewa lagi dengan perjanjian baru.<sup>32</sup>

### **3. Pengertian Akad *Ijārah Muntahiyah Bittamlīk***

Berdasarkan penjelasan pasal 19 ayat (1) UU Perbankan Syariah, yang dimaksud dengan akad *ijārah muntahiyah bittamlīk* adalah akad penyediaan dana dalam rangka memindahkan hak guna atau manfaat dari suatu barang atau jasa berdasarkan transaksi sewa dengan opsi pemindahan kepemilikan barang.<sup>33</sup>

---

<sup>31</sup> Penjelasan Pasal 19 ayat (1) huruf f Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah

<sup>32</sup> Ismail, *Perbankan Syariah*, (Jakarta: Prenada Media Group, 2011), hlm. 1160-161.

<sup>33</sup> Wangsawidjadja, *Pembiayaan Bank Syariah*, (Jakarta: Kompas Gramedia Building, 2012), hlm.267-268.

Pembiayaan *ijārah muntahiyah bittamlīk* merupakan salah satu bentuk kegiatan usaha bank syariah atau Lembaga Keuangan Syariah yang dilaksanakan berdasarkan *prinsip syariah*.<sup>34</sup>

Berdasarkan fatwa Dewan Syariah Nasional No. 27/DSN-MUI/III/2002 tentang *ijārah muntahiyah bittamlīk*, yang dimaksud dengan sewa beli (*ijārah muntahiyah bittamlīk*), yaitu perjanjian sewa menyewa yang disertai opsi pemindahan hak milik atas benda yang disewa, kepada penyewa, setelah selesai masa sewa.

Berdasarkan ketentuan-ketentuan tersebut di atas, dapat disimpulkan bahwa:

- a. *ijārah muntahiyah bittamlīk* adalah perjanjian sewa-menyewa antara bank sebagai pemberi sewa dan nasabah sebagai penyewa atas suatu barang yang menjadi objek sewa dalam waktu tertentu melalui pembayaran sewa oleh nasabah kepada bank, yang mengikat bank untuk mengalihkan kepemilikan objek sewa kepada penyewa setelah selesai masa sewa.
- b. Bank syariah wajib melaksanakan pembiayaan berdasarkan akad *ijārah muntahiyah bittamlīk* sesuai prinsip syariah dan ketentuan-ketentuan bank yang berlaku.

---

<sup>34</sup>Prinsip Syariah adalah prinsip hukum islam dalam kegiatan perbankan berdasarkan fatwa yang dikeluarkan oleh lembaga yang memiliki kewenangan dalam penetapan fatwa di bidang syariah.

- c. Dalam transaksi pembiayaan berdasarkan akad *ijārah muntaḥiyah bittamlīk* tidak dimungkinkan barang yang dibiayai dibalik nama atas nama nasabah sejak awal sebelum masa sewa berakhir.
- d. Resiko yang dihadapi bank syariah apabila pelaksanaan pembiayaan dengan akad *ijārah muntaḥiyah bittamlīk* bertentangan dengan hukum dan prinsip syariah adalah pembatalan *ijārah muntaḥiyah bittamlīk* tersebut demi hukum.

Teori *ijārah muntaḥiyah bittamlīk* ini cukup relevan untuk membedah urgensi penggunaan dan pengelompokan akad *ijārah muntaḥiyah bittamlīk* (IMBT), selain itu teori ini juga tepat digunakan untuk menganalisis dan menjelaskan secara komprehensif penggunaan mekanisme akad *ijārah muntaḥiyah bittamlīk* (IMBT) sebagai wujud perlindungan para anggota melalui jaminan perlindungan terhadap harta mereka.

## **G. Metode Penelitian**

Metode secara etimologi diartikan sebagai jalan atau cara melakukan atau mengerjakan sesuatu. Sedang menurut istilah metode merupakan titik awal menuju proposisi-proposisi akhir dalam bidang pengetahuan tertentu.<sup>35</sup> Riset atau penelitian merupakan aktifitas ilmiah yang sistematis, berarah dan bertujuan. Maka, data atau informasi yang dikumpulkan dalam penelitian harus relevan dengan persoalan yang dihadapi. Artinya, dapat tersebut berkaitan, mengenai, dan

---

<sup>35</sup> Bahder Johan Nasution, *Metode Penelitian Ilmu Hukum*, (Bandung: CV Mandar Maju, 2008), hlm. 13.

tepat.<sup>36</sup> Jadi metode penelitian adalah jalan atau cara yang ditempuh oleh penulis dalam melakukan penelitian. Maka metode penelitian adalah suatu cara bertindak menurut sistem aturan atau tatanan yang bertujuan agar kegiatan praktis terlaksana secara rasional dan terarah. Sehingga dapat mencapai hasil yang maksimal dan optimal.<sup>37</sup>

Dalam hal ini penulis menggunakan beberapa metode yang sesuai dengan dalam metode penelitian ini guna untuk memperoleh hasil yang maksimal, antara lain sebagai berikut :

### **1. Jenis dan Sifat Penelitian**

Penelitian (*research*) merupakan pencarian terhadap pengetahuan benar (ilmiah) karena hasil dari pencarian ini digunakan sebagai jawaban permasalahan tertentu.<sup>38</sup> Penelitian ini adalah penelitian lapangan (*field research*), yaitu suatu penelitian yang dilaksanakan secara intensif, terperinci dan mendalam terhadap obyek tertentu yang membutuhkan suatu analisa komprehensif dan menyeluruh.<sup>39</sup>

Adapun fokus penelitian ini, penulis menganalisis terjadinya pelaksanaan praktek pembiayaan ijarah multijasa dan metode pengalihan kepemilikan atas obyek ijarah di KSPPS BMT An-Najah Wiradesa Pekalongan dan metode pengalihan kepemilikan atas obyek ijarah di KSPPS BMT An-Najah Wiradesa Pekalongan.

---

<sup>36</sup> *Ibid*, hlm. 15.

<sup>37</sup> Antok Bakker, *Metode-Metode Filsafat*, (Jakarta: Ghalia Indonesia, 1986), hlm. 6.

<sup>38</sup> Amiruddin, dan Zainal Asakin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, (Jakarta: Rajawali Press, 2006), hlm. 19.

<sup>39</sup> Suharsimi, *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek*, (Jakarta: PT. Rineka Cipta, 1998), hlm. 11.

## 2. Pendekatan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah dan tujuan penelitian maka metode pendekatan yang digunakan adalah metode pendekatan Yuridis empiris. Metode pendekatan yuridis empiris merupakan cara prosedur yang di pergunakan untuk memecahkan masalah penelitian dengan meneliti data sekunder terlebih dahulu untuk kemudian dilanjutkan dengan mengadakan penelitian terhadap data primer di lapangan.<sup>40</sup>

Pendekatan Yuridis adalah suatu pendekatan yang dilakukan atau digunakan untuk menjadi acuan dalam menyoroti, permasalahan berdasarkan aspek hukum yang berlaku, dari sisi pendekatan normatif digunakan untuk menganalisa berbagai peraturan Perundang-undangan di bidang perbankan syariah yang mempunyai korelasi dengan masalah pelaksanaan dan bentuk akad *ijārah muntahiyah bittamlīk*.

Sedangkan pendekatan empiris mempergunakan sumber data primer, yakni data yang diperoleh langsung dari responden yang digunakan untuk mengetahui dengan tepat dan benar pelaksanaan ijarah muntahiyah bittamlīk pada perbankan syariah.

Pendekatan yuridis empiris terhadap hukum dapat dilakukan dengan cara :

- a. Mengidentifikasi masalah sosial dengan tepat agar dapat menyusun hukum formal yang tepat untuk mengaturnya. Dari penelitian ini dapat diperoleh bahwa penerapan pembayaran ijarah multijasa yang

---

<sup>40</sup> Soerjono Soekanto, *Metodologi Penelitian Hukum*, (Jakarta: UI Press, 1986), hlm. 10.

dilakukan oleh KSPPS BMT An-Najah Wiradesa Pekalongan tidak sesuai dengan hukum formal dan hukum Islam.

- b. Memahami kurangnya partisipasi masyarakat dalam melakukan kontrol sosial secara spontan dalam melakukan pelanggaran hukum. Sesuai dengan penelitian ini bahwa adanya ketidaksesuaian antara teori dengan praktik yang dilakukan oleh KSPPS BMT An-Najah Wiradesa Pekalongan karena beberapa alasan.

### 3. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi yang digunakan dalam penelitian ini berupa penelitian studi kasus dengan penguraian secara deskriptif analitis tentang prosedur pelaksanaan ijarah multijasa dan akad *ijārah muntaḥiyah bittamlīk* pada BMT An-Najah serta kaidah kaidah hukum seperti apa yang mesti diperhatikan dan akibat sebagai konsekuensi hukumnya.

Adapun yang dimaksud dengan penelitian deskriptif menurut Soerjono Soekanto adalah suatu penelitian yang dimaksud untuk memberikan data seteliti mungkin tentang manusia, keadaan gejala-gejala lainnya.<sup>41</sup>

Ciri penelitian yang menggunakan tipe deskriptif analitik sebagaimana dikemukakan Winarno Surachmad, maka dikemukakan hal-hal sebagai berikut :

- a. Memusatkan diri pada analisa masalah-masalah yang ada pada masa sekarang, pada masalah yang aktual.
- b. Data yang dikumpulkan mula-mula disusun, dijelaskan dan kemudian dianalisa.

---

<sup>41</sup> *Ibid*, hlm. 20.

Hasil penelitian ini diharapkan akan menjadi suatu deskripsi dari fenomena yang ada disertai dengan tambahan ilmiah terhadap fenomena tersebut.

#### **4. Lokasi Penelitian**

Penelitian ini dilakukan di salah satu lembaga keuangan BMT di Pekalongan, yaitu KSPPS BMT AN-NAJAH yang terletak di Jl. S. Parman No. 206, Wiradesa, Kauman Timur, Kauman, Wiradesa, Pekalongan, Jawa Tengah. Peneliti memilih tempat ini karena BMT ini salah satu lembaga yang memiliki banyak cabang yang telah tersebar di berbagai wilayah Pekalongan, sehingga nasabah BMT ini sudah sangat banyak. Selain itu, BMT ini masih mengacu pada peraturan koperasi yang pengawasannya tidak seketat Otoritas Jasa Keuangan (OJK).

#### **5. Sumber dan Jenis Data**

Menurut Suharsimi Arikunto yang dimaksud dengan sumber data adalah subyek dari mana data diperoleh.<sup>42</sup> Sumber dan Jenis data dalam penelitian hukum ini dilakukan dengan pengumpulan data-data primer dan data sekunder.

##### **a. Data Primer**

Data primer ini diperoleh dengan cara mengadakan penelitian lapangan dengan mengadakan wawancara, yaitu cara untuk memperoleh dengan cara bertanya secara langsung kepada responden yang telah ditetapkan sebelumnya di KSPPS BMT An-Najah Pekalongan.

---

<sup>42</sup> Suharsimi Arikunto, *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek*, (Jakarta: Bina Aksara, 1989), hlm. 10.

Tipe Wawancara yang dilakukan adalah wawancara tidak berstruktur yaitu wawancara yang bebas dengan cara peneliti tidak menggunakan pedoman wawancara yang telah tersusun secara sistematis dan lengkap untuk pengumpulan datanya, pedoman yang digunakan hanya berupa garis-garis besar permasalahan yang akan ditanyakan.<sup>43</sup> Dalam penelitian ini, peneliti akan melakukan teknik wawancara tidak terstruktur dengan bentuk pertanyaan terbuka sebagai salah satu teknik pengumpulan data.

Para pihak yang akan di wawancarai yaitu beberapa pejabat BMT dari berbagai jabatan yang ada, antara lain: Bapak Yusuf Jaelani, S.E sebagai bendahara BMT dan sekaligus pengurus inti, Bapak Hariadi Prihatmanto, SE. Sebagai manager pembiayaan dan Bapak Zaenal Arifin sebagai Ketua Kantor Pelayanan Kaje.

#### b. Data Sekunder

Data sekunder diperoleh melalui studi kepustakaan, yaitu literatur-literatur para ahli hukum dan peraturan perundang-undangan yang berhubungan dengan objek dan permasalahan yang diteliti. Data yang diperoleh tersebut selanjutnya merupakan landasan teori dalam melakukan analisis data serta pembahasan masalah. Data sekunder ini diperlukan untuk lebih melengkapi data primer yang diperoleh melalui penelitian lapangan, data-data sekunder meliputi :

---

<sup>43</sup> Abdurrahmat Fathoni, *Metodologi Penelitian*, (Jakarta: PT. Renika Cipta, 2006), hlm. 111.



Bahan hukum sekunder yaitu peraturan perundang-undangan antara lain :

- 1) Undang-undang no. 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah
- 2) Fatwa DSN MUI No: 09/DSN-MUI/IV/2000 tentang Pembiayaan Ijarah
- 3) Fatwa DSN MUI No: 27/DSN-MUI/III/2002 tentang Ijārah muntahiyah bittamlīk
- 4) Peraturan Mahkamah Agung No. 2 Tahun 2008 tentang Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah.
- 5) Fatwa DSN MUI No : 44/DSN-MUI/VIII/2004 tentang Pembiayaan Multijasa
- 6) PBI No : 7/47/PBI/2005 tentang Akad Bank Syariah
- 7) Buku ke III KUHPdata

Bahan hukum sekunder diperoleh dari buku, makalah dan artikel dari internet yang berkaitan dengan penelitian.

c. Data Tersier

Bahan hukum tersier akan memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap hukum primer dan sekunder dipergunakan bahan hukum tersier yaitu kamus hukum, ensiklopedia dan kamus bahasa, dan kamus ekonomi syariah.

## **6. Teknik Pengumpulan Data**

Guna mendapatkan deskripsi yang lengkap dari obyek yang diteliti, dipergunakan alat pengumpul data berupa studi dokumen dan wawancara. Studi dokumen sebagai sarana pengumpul data terutama ditujukan kepada dokumen Perbankan Syariah yang termasuk kategori-kategori dokumen-dokumen lain.

Dalam pengumpulan data penelitian hukum cenderung menggunakan data bersandar pada data primer yang berupa melakukan wawancara, pengamatan sesaat maupun pengamatan terlibat tetapi juga studi kepustakaan. Wawancara yang dilakukan adalah wawancara terbuka artinya wawancara yang subjeknya mengetahui bahwa mereka sedang diwawancarai dan mengetahui maksud dan tujuan wawancara tersebut.

## **7. Teknik Analisa Data.**

Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode analisa kualitatif yaitu data yang di peroleh disusun secara sistimatis kemudian dianalisa secara kualitatif agar dapat diperoleh kejelasan masalah yang akan dibahas.

Hasil penelitian kepustakaan untuk menganalisa data yang diperoleh dilapangan, tujuan analisa ini untuk mendapatkan gambaran secara nyata terhadap tindakan atau standar pelaksanaan ijarah multijasa pada BMT An-Najah maupun bentuk kontrak *ijārah muntahiyah bittamlīk* pada BMT An-Najah.

## H. Sistematika Pembahasan

Tesis ini terdiri dari lima bab yang terdiri dari beberapa pembahasan sebagai berikut:

**BAB I Pendahuluan.** Bab ini memuat latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, kegunaan dan menfaat penelitian, kajian pustaka, metode penelitian dan sistematika pembahasan.

**BAB II Landasan Teori.** Bab ini dikemukakan tentang teori hukum kontrak, teori Akad, Konsep Ijarah dan *ijārah muntahiyah bittamlīk*, yang kemudian akan dijadikan bahan analisis terhadap pembiayaan di BMT.

**BAB III.** Pada bab ini akan dibahas tentang Sejarah dan visi misi Lembaga KSPPS BMT An-Najah Wiradesa Pekalongan dan praktik pelaksanaan ijarah multijasa yang menjadi objek kajian pada penelitian ini.

**BAB IV,** Pada bab ini akan dibahas tentang permasalahan-permasalahan dalam penelitian, peneliti akan menjelaskan proses pemindahan kepemilikan obyek *ijārah* di KSPPS BMT An-Najah Wiradesa Pekalongan, yang kemudian akan dianalisis lebih dalam yang ditinjau dari peraturan maupun teori-teori *ijārah muntahiyah bittamlīk*.

**BAB V,** pada bab ini berisi kesimpulan dari keseluruhan penelitian yang telah dibahas, bab ini juga berisi saran-saran yang mungkin bisa bermanfaat bagi peneliti, masyarakat maupun lembaga BMT.

## BAB V

### PENUTUP

#### A. KESIMPULAN

Berdasarkan pemaparan yang telah dijabarkan pada beberapa bab sebelumnya maka dapat ditarik sebuah kesimpulan terhadap penelitian ini yaitu:

1. Penerapan *ijārah muntahiyah bittamlīk* bagi calon nasabah yaitu dengan mengisi formulir dan melengkapi persyaratan yang telah ditentukan. Sampai pada tahap kelayakan dan BMT akan memenuhi permintaan nasabah. Nasabah hanya tinggal mengangsur secara bulanan sampai batas waktu yang telah disepakati. Dalam praktik tersebut telah menyalahi Fatwa bahwa ijarah multijasa tidak dapat menggunakan akad *ijārah muntahiyah bittamlīk*, pilihan akad yang dapat di gunakan yaitu akad qord, dan wakalah.
2. Perpindahan kepemilikan pada berisi *ijārah muntahiyah bittamlīk*, pemindahan hak milik barang dengan menjual kepada anggota, yaitu akad jual beli (*murābahah*) yang tidak menghilangkan sifat sewa pada obyek tersebut, hal ini tidak sesuai, karena bertentangan dengan fatwa dan Undang-Undang yang berlaku bahwa ijarah multijasa hanya dapat menyewakan benda atau jasa, akan tetapi tidak boleh dialihkan atau dipindahkan tangan kepemilikannya seperti halnya *ijārah muntahiyah bittamlīk* kepemilikannya dapat di alihkan kepada nasabah.

## B. SARAN

Berdasarkan pemaparan kesimpulan diatas terdapat beberapa saran yang dapat penulis berikan yaitu:

1. Pembiayaan adalah salah satu tugas pokok BMT, Maka BMT An-Najah diharapkan dapat menerapkan kegiatan pembiayaan dengan lebih baik lagi, mulai dari perencanaan perencanaan pembiayaan, pengorganisasian, pergerakan, hingga pengawasan dalam Akad berisi *ijārah muntahiyah bittamlīk*.
2. Pihak BMT dapat meningkatkan pelayanan operasionalnya kepada masyarakat, seiring mungkin memberikan sosialisasi terhadap masyarakat luas tentang adanya hibah dalam Akad berisi *ijārah muntahiyah bittamlīk* ini. Karena masih banyak masyarakat yang beranggapan bahwa IMBT ini sama dengan leasing, meskipun ada persamaan akan tetapi ada perbedaannya, juga mengenai obyek barang yang akan dihibahkan atau di alihkan kepemilikannya di akhir masa sewa.
3. Perlu melibatkan pakar ekonomi syariah yang berkaitan dengan konten atau isi kontrak yang menjelaskan tentang ijarah multijasa yang berisi *ijārah muntahiyah bittamlīk*.
4. Produk ijarah multijasa hanya terbatas pada barang yang menjadi obyek ijarah, sedangkan pada praktiknya menjalankan akad berisi *ijārah muntahiyah bittamlīk*.

## DAFTAR PUSTAKA

### Kitab atau Al-Qur'an

- Bukhari, Muhammad bin Ismail, *Shahih al-Bukhari*, Beirut: Dar al-Fikr, 2007
- Qozwini, Muhammad bin Yazid Abu 'Abdullah, *Sunan Ibnu Majah*, Jilid II, Beirut: Dar al-Fikr, 2004
- Sābiq, sayyid, *Fiqh Sunnah*, Jilid III, Beirut: Dar al-Kitab al-'Arabiyy, 1971
- Zuhaili, Wahban, *al-Fiqh al-Islami wa Adillatuhu*, Juz IV, Damaskus: Ad-Darul al-Fikr, 1985

### Buku-Buku

- Abdul Ghofur, Ruslan, *Akibat Hukum dan Terminasi Akad dalam Fiqh Muamalah*, Jurnal Asas, Volume 2 Nomor 2 Juli 2010
- Adiwarman, Karim, *Bank Islam Analisa Fiqih dan Keuangan*, Edisi ke dua Jakarta: Rajawali Pers, 2004
- Agustina dkk, Rosa, *Hukum Perikatan (Law of Obligations)*, Denpasar: Pustaka Larasan, 2012
- Anwar, Syamsul, *Hukum Perjanjian Syariah Studi Teori akad dalam Fikih Muamalat*, Jakarta: Raja Grafindo Persana, 2010
- Anwar, Syamsul, *Hukum Perjanjian Syariah*, Edisi I, jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2007
- Arikunto, Suharsimi, *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek*, (Jakarta: PT. Rineka Cipta, 1998
- Bakker, Antok, *Metode-Metode Filsafat*, Jakarta: Ghalia Indonesia, 1986
- Dewi Wirdyaningsih, Gemala, Yeni Salma Barlinti, *Hukum Perikatan Islam di Indonesia*, Eds. Pertama, Jakarta: Kencana, 2005
- Djamil, Faturrahman, *Hukum Perjanjian Syariah*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 2001

- Gamal, Merza, *Aktivitas Ekonomi Syari'ah*, Pekanbaru : Unri Press, 2004
- Gambir Melati Hatta, Sri, *Beli Sewa sebagai Perjanjian Tak bernama: Pandangan Masyarakat dan Sikap Mahkamah Agung Indonesia*, Alumni, Bandung, 2000
- Ifham Sholihin, Ahmad, *Buku Pintar Ekonomi Syariah*, cet ke-1, Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama, 2010
- Imam, Mustofa, *Fiqh Muamalah Kontemporer*, Yogyakarta: Kaukaba Dipantara, 2015
- Ismail, *Perbankan Syariah*, Jakarta: Prenada Media Group, 2011
- Johan Nasution, Bahder, *Metode Penelitian Ilmu Hukum*, Bandung: CV Mandar Maju, 2008
- Manan, Abdul, *Hukum Ekonomi, Syariah: Dalam Perspektif Kewenangan Peradilan Agama*, Eds. I, Cet. I, Jakarta: Kencana, 2012
- Mardani, *Fiqh Ekonomi Syari'ah (Fiqh Muamalah)*, Eds. I, Cet. I, Jakarta: Kencana Prenada Group, 2012
- Mariam Darus Badruzaman dkk, *Kompilasi Hukum Perikatan*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 2001
- Muhammad, *Kebijakan Fiskal dan Moneter dalam Ekonomi Islam*, Jakarta: PT. Salemba Emban Patria, 2004
- Muhammad, *Lembaga Keuangan Mikro Syari'ah*, Yogyakarta: Graha Ilmu, 2009
- Muhammad, Ridwan, *Konstruksi Bank Syariah Indonesia*, Yogyakarta: Pustaka SM, 2007
- Naja, Daeng, *Akad Bank Syariah*, Yogyakarta: Pustaka Yustisia, 2011
- Nur Rianto, Arif, *Lembaga Keuangan Syariah Suatu Kajian Teoritis Praktis* Bandung: CV Pustaka Setia, 2012
- Pasal 7 Akad Pembiayaan Ijarah Multijasa Nomor: 04 tanggal 26 Juni 2018

Prodjodikoro, Wirjono, *Hukum Perdata tentang Persetujuan-Persetujuan Tertentu*, Alumni, Bandung, 1973

Purwanto, April, *Fikih Muamalah*, Yogyakarta: Pistaza, 2015

Rahman Ghazaly, AbdulGhufron Ihsan, dkk. *Fiqh Muamalat*, Jakarta: Kencana, 2010

Ramli, Hasbi, *Toeri Dasar Akutansi Syariah*, Renaisan, Jakarta: Putra Kencana, 2005

Rianto, M. Nur, *Lembaga Keuangan Syariah: Suatu Kajian Teoritis Praktis*, Bandung: Pustaka Setia, 2012

Salim H.S, *Perkembangan Hukum Kontrak Innominaat di Indonesia*, Buku ke 1, Jakarta: Sinar Grafika, 2008

Soekanto, Soerjono, *Metodologi Penelitian Hukum*, Jakarta: UI Press, 1986

Sunarto, Zulkifli, *Panduan Praktis Transaksi Perbankan Syariah*, Jakarta: Zikrul Hakim, 2007

Syaefi, Rahmad, *Fiqh Muamalah*, Bandung: Pustaka Setia, 2001

Syafi'i Antonio, Muhammad, *Bank Syariah Dari Teori ke Praktek*, Jakarta: TazkiahCendekia, 2001

WangsaWidjaja, *Pembiayaan Bank Syariah*, Jakarta: Kompas Gramedia Building, 2012

Wardi Muslich, Ahmad, *Fiqh Muamalat*, Jakarta,: Amzah, 2013

Widodo, Sugeng, *Moda Pembiayaan Lembaga Keuangan Islm Perspektif Aplikatif*, Jakarta: Kaukabah, 2014

Wiroso, *Akutansi Transaksi Syariah*, Jakarta: Ikatan Akutansi Indonesia, 2011

### **Karya Ilmiah atau Jurnal**

Auristniyal Firdaus, Muhamaad, *Tinjauan Yuridis Pembiayaan Ijarah Multijasa Pada Bank Pembiayaan Rakyat Syariah (BPRS) (Studi Kasus Putusan*



*Nomor: 1721/Pdt.G/2013/PA/PBG*), Tesis Fakultas Syariah dan Hukum, UIN Sunan Kalijaga, Yogyakarta, 2016. Pdf.

Hayati, Mardhani, *Pembiayaan Ijarah Multijasa Sebagai Alternatif Sumber Pembiayaan Pendidikan (Kajian Terhadap Fatwa Dewan Syariah Nasional No. 44/DSN-MUI/VII/2004 Tentang Pembiayaan Multijasa)*, Jurnal ASAS, Vol. 6, No. 2, Juli 2004, Pdf

Ilmi hayati Ginting, Isma dan Ilyda Sudrajat, “ Analisis Strategi pengembangan BMT di Kota Medan”, *Jurnal Ekonomi islam Dan Keuangan*. Vol 2 No. 11

Mar’atus Solihah, Ajeng, *Penerapan Akad Ijarah pada Pembiayaan Multijasa dalam perspektif Hukum Islam*, Jurnal Az-zarqo, Vol. 6, No. 1, Juni 2014, Pdf

Ramadhani, Zulia, *Pelaksanaan Akad Ijarah Muntahiyahhh Bittamlik pada Bank Syariah Umum di Yogyakarta*, Tesis, Fakultas Hukum, Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta, 2005. Pdf.

Sidi Pratomo, Ahmad, *Hak Opsi dalam Pembiayaan Al-Ijarah Al-Muntahiyahhh Bi Al-Tamlik di PT. Bank Pembiayaan Rakyat Syariah Bangun Drajat Warga*, Skripsi, Fakultas Hukum, Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta, 2011. Pdf.

Sriyati, *Implementasi Akad Musyarakah Mutanaqisah dan Akad Ijarah Muntahiyahhh Bittamlik pada Produk Pembiayaan Hunian Syariah di Bank Muamalat Indonesia Cabang Yogyakarta*, Tesis, Fakultas Ekonomika dan Bisnis, Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta, 2012.Pdf

### **Peraturan Undang-Undang**

Fatwa Dewan Syariah Nasional No: 27/DSN-MUI/III/2002 tentang Ijarah Muntahiyah Bittamlik

fatwa DSN MUI No. 09/DSN MUI/IV/2000 tentang Pembiayaan Ijarah

Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah

Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Subekti, Pokok-pokok Hukum Perdata, Cet. XXXI, Jakarta: Intermasa, 2003

Undang-Undang No. 19 Tahun 2008 tentang Surat Berharga Syariah Negara  
Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah

### **Wawancara**

Wawancara, Hariadi Prihatmanto, Pengurus KSPPS BMT An-Najah Wiradesa Pekalongan, 14 Februari 2019, pukul 20.00

Wawancara, Yusuf Jailani, Pengurus KSPPS BMT An-Najah Wiradesa Pekalongan, 3 Oktober 2018, pukul 20.00